



Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation

Eva Simon

► To cite this version:

Eva Simon. Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. Les lieux de la Ville, Université de Lorraine, Oct 2013, Nancy, France. halshs-01098315

HAL Id: halshs-01098315

<https://shs.hal.science/halshs-01098315>

Submitted on 23 Dec 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation

Eva Simon
Doctorante en science politique
Laboratoire PACTE, Université de Grenoble
Eva.simon@umrpacte.fr
12 Grand'Rue, 38610 Gières

Résumé

Les copropriétés représentent près d'un quart des logements en France mais ont été peu étudiées par la recherche urbaine, toutes disciplines confondues. Objets urbains à deux facettes (un lieu, une organisation), elles invitent à repenser les lieux de la ville, en faisant exploser le triptyque logement / quartier / espace public. Le phénomène dit de dégradation de ces copropriétés, à l'articulation entre le bâti et l'organisation, concerne potentiellement 20% des copropriétés. Phénomène multidimensionnel d'une grande complexité, il fait l'objet d'actions publiques depuis les années quatre-vingt-dix. Toutefois, il n'est ni défini légalement, ni renseigné statistiquement à l'échelle nationale, ce qui laisse aux acteurs locaux une grande marge de manœuvre quant à sa définition, son traitement et son suivi. Pour certaines copropriétés, l'attribut du qualificatif « dégradé » est un enjeu-clé car il pose en contrepoint la question de la légitimité de l'action publique à intervenir sur cet espace privé.

Mots-clés : copropriété, copropriété dégradée, politique publique, action publique, logement, mal-logement, propriétaires pauvres

A few issues about French condominiums and their degradation

The French condominiums are called copropriétés. One quarter of the French housing supply is in these copropriétés. However, they have been little studied by urban researchers. As they are both a place and an organization, they lead us to rethinking the city: they do not fit with any regular category as housing, district or public space. About 20% of these condominiums may be concerned by a phenomenon called condominium dilapidation. The few urban researches existing about it underpins the complexity of this phenomenon, linked to both spatial and organizational characteristics of French condominiums. Public policies have been created since the nineties in order to fight this phenomenon. But it has neither legal definition nor statistical follow-up. So the local actors may define and study it by themselves (or may not). In some cases, the definition of what is a degraded condominium can be a key-issue because of its link with the legitimacy of local public policies.

Keywords: condominium, coownership, public policy, housing, housing conditions, deprived/penniless owners, France

Introduction

A la suite du colloque *Les Lieux de la Ville*, cet article s'intéresse à la question des copropriétés, forme d'habitat, nous le verrons, banale mais peu étudiée, et plus précisément au phénomène dit de dégradation de certaines d'entre elles. Dans un premier temps, nous verrons que les copropriétés invitent à *penser la ville* en articulant l'habiter et la propriété. Puis, nous tenterons d'esquisser le phénomène dit de dégradation – phénomène complexe et multidimensionnel – ainsi que l'action publique qui y a trait. Enfin, dans une perspective plus orientée vers la science politique, nous verrons comment l'absence d'une définition univoque de ces copropriétés se traduit à l'échelle locale, dans la définition et la mise en œuvre de politique de lutte contre la dégradation d'une copropriété donnée.

I. Une nouvelle façon de penser les phénomènes urbains

Comment penser la ville ? Question ambitieuse et essentielle, portée tant par les praticiens qui « font la ville » que par les chercheurs de nos multiples disciplines. Une approche classique consiste à classer les lieux de la ville en trois catégories¹ : le logement, le quartier et l'espace public. Le colloque *Les Lieux de la Ville*, à l'origine de ce numéro, en est une excellente illustration. L'objet de cet article, la copropriété, a ceci de particulier qu'il transgresse ces catégories et donc qu'il force à repenser différemment les systèmes urbains. Que se passe-t-il quand le logement où l'on habite, dont on est propriétaire, dépend du bon fonctionnement d'un collectif auquel on a peu ou pas conscience d'appartenir ? Quand nos voisins et quand le commerçant du quartier sont aussi nos associés financiers ? Comment penser, gérer, s'approprier un espace qui n'est ni public, ni privé ?

A. Les deux facettes d'un objet banal

Mais commençons par le commencement : qu'est-ce qu'une copropriété ? Il s'agit tout d'abord d'une structure juridique : c'est « l'organisation d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. »². Cette structure juridique est très répandue en France : au nombre de cinq-cent-mille, les copropriétés représentent un quart des logements français³. Elles se situent essentiellement dans les villes et leurs agglomérations⁴.

Cette structure juridique crée un objet à deux facettes : d'un côté, un lieu ; de l'autre, une organisation. Une copropriété est tout d'abord un espace bâti, composé d'un ou plusieurs bâtiments (pavillons, immeubles,...) et parfois d'espaces ouverts (parkings, espaces verts,...). Ce bâti est habité, investi, par ses habitants ; il est entretenu, fait l'objet de travaux ; il s'insère dans un environnement (urbain ou plus rarement rural). Mais cette copropriété est aussi une organisation, composée de trois organes de gestion : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et le syndic. Y vont intervenir

¹ A cette ville de l'immobile, de l'espace bâti, aménagé, s'ajoute la ville mobile : mobile par les êtres qui la composent (études sur les *mobilités urbaines*) et par les objets qui la composent (études de la *croissance* et du *renouvellement urbain*).

² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³ Données FILOCOM 2007, cité par (Braye, 2012)

⁴ « Près de 97% des logements en copropriété se situent dans des espaces urbains, dont 67% dans les communes centre » (Braye, 2012)

des décideurs (les copropriétaires, avec des poids différents selon la quote-part qu'ils possèdent) et des mandataires (les membres du conseil syndical, élus parmi les copropriétaires ; le syndic, professionnel ou bénévole, chargé de la mise en œuvre des décisions).

B. Ni logement ni quartier, ni public ni privé

Ses deux facettes (urbaine et organisationnelle) font de la copropriété un objet urbain étrange, et ce d'autant plus qu'il est, somme toute, fréquent. La figure de « l'habitant » s'y décompose en celles de « locataire » et de « propriétaire occupant » ; les relations de voisinage sont, pour les copropriétaires, des relations entre associés, qui doivent coopérer pour gérer un bien commun (les parties communes).

Le logement devient, dans une copropriété, un sous-ensemble d'une structure dont l'individu ne peut, ni juridiquement ni physiquement, s'extraire : juridiquement parlant, les copropriétaires sont coresponsables des parties communes ; la défection de l'un d'entre eux (que celui-ci dégrade le bâti ou refuse de contribuer aux charges communes) implique une surcharge pour les autres. Le logement est souvent incrusté dans les parties communes : dans un immeuble, les façades (c'est-à-dire une partie des murs des logements), les colonnes d'eau, d'électricité, la toiture et les fondations relèvent des parties – donc de la gestion – communes. La propriété d'un appartement (ou d'un pavillon inclus dans une copropriété) est en réalité une copropriété – réalité sociologiquement inacceptable en France et qui est, de ce fait, occultée tant que possible (Lefeuve, 2003).

La copropriété pourrait à la rigueur être vue comme un quartier : selon sa taille, elle serait un micro-quartier, un mini-espace de sociabilité (c'est l'immeuble haussmannien de David Lepoutre – Lepoutre, 2010) ; ou encore un quartier de banlieue, composé de quelques tours et quelques barres (les Alpes et Bellevue de Catherine Foret – Foret 1987) ou de pavillons, voire un quartier mixte, où les pavillons côtoient des immeubles (La copropriété des Galets décrite par Marie-Pierre Lefeuve – Lefeuve 1999) ; parfois même un quartier complet, comprenant bureaux, logements, commerces, parkings, etc. Mais c'est alors un quartier étrange, où tous sont pris dans une structure juridique commune, où tous les propriétaires sont copropriétaires des espaces communs, où le non-paiement des frais liés à l'entretien de ces espaces des uns doit être financièrement compensé par les autres !

Enfin, la copropriété ne relève clairement pas de l'espace public ; pourtant, elle ne relève pas non plus de l'espace privé, mais d'un entre-deux : l'espace commun, ou collectif. Celui-ci mérite qu'on s'y arrête : comment est-il approprié ? Comment s'articule-t-il avec l'espace public, avec l'espace privé ? Leurs frontières sont parfois poreuses : certaines copropriétés possèdent des espaces ouverts (rues, parkings, espaces verts) accessibles à tous, parfois difficiles à distinguer des espaces publics ; collectif et privé sont souvent étroitement imbriqués, comme nous l'avons vu à propos du logement.

C. Une forme urbaine oubliée par la recherche

Cet objet banal – le quart de nos habitations ! – mais pourtant complexe devrait, semble-t-il, avoir été exploré de fond en comble depuis sa création, en 1965, par toutes les disciplines qui s'intéressent aux phénomènes urbains. Il n'en n'est rien. Une seule discipline se l'est approprié, or elle est difficilement associable à l'urbain : il s'agit du droit. Chercheurs en droit et juristes se sont emparés de la copropriété, au point que celle-ci constitue, en tant qu'objet juridique, un champ à part

entière (Lefeuvre, 2010). Dans les autres disciplines – sociologie, géographie, science politique, histoire, – les recherches portant sur la copropriété sont peu nombreuses. Certains modes d'habitations marginaux, représentant au plus quelque pourcent des logements, tels que le squat ou l'habitat coopératif (forme dite « alternative » de la copropriété) ont fait l'objet, ces dernières années, de bien plus de recherches que la copropriété ! Et ne parlons pas du logement social...

Or, les copropriétés, en plus d'inviter à repenser le triptyque logement / quartier / espace public des lieux de la ville, sont au cœur de nombre de problématiques urbaines – ne serait-ce que par le volume de logements qu'elles représentent. Ainsi, en étudiant la copropriété des Bosquets à Clichy-Montfermeil, Sylvaine Le Garrec remet-elle en perspective toutes les politiques d'urbanisme des années 50 à 70 (Le Garrec, 2010) ; l'habitat et la constitution des réseaux des populations immigrées passent, bien souvent, par certaines copropriétés dites « dégradées » (Foret, 1987 ; Berat & Pougnet-Place, 1995 ; Lelévrier, 2000) ; plus récemment, la question des économies d'énergie a attiré un regain d'intérêt pour les copropriétés, dont l'isolation thermique représente un des enjeux-clés du développement urbain durable, et interroge, sous de nouveaux termes, les mécanismes de prise de décision vis-à-vis de des travaux de réhabilitation coûteux (Subrémon, 2009 ; Brisepierre, 2011). C'est ainsi tout un pan du fonctionnement des villes qui demeure trop mal connu.

II. La « dégradation » de certaines copropriétés

A. Un phénomène multidimensionnel complexe

L'un des phénomènes les plus complexes parmi ceux qui sont spécifiques aux copropriétés est sans doute celui dit de « dégradation » de certaines d'entre elles – enjeu d'autant plus crucial qu'il se constitue actuellement en problème public. Pour esquisser ce phénomène multiforme, mal défini, revenons rapidement aux recherches qui y ont été consacrées⁵.

Les premières recherches datent de la fin des années soixante-dix, soit une quinzaine d'années après la création juridique de la copropriété. Menées par un collectif de recherche, le GETUR⁶, elles concernent des copropriétés des années cinquante à soixante-dix situées en région Rhône-Alpes. Leur méthodologie, positiviste⁷, consiste à dénombrer et à qualifier l'évolution du peuplement et de la gestion de copropriétés. Les chercheurs constatent que certaines de ces copropriétés ont un bâti mal entretenu, des charges élevées et des problèmes d'impayés de charge ; des populations modestes, souvent d'origine immigrée, y habitent. En étudiant plusieurs de ces copropriétés, ainsi que des copropriétés « qui ne font pas parler d'elles » possédant des caractéristiques similaires (date de construction, nombre de logements, situation urbaine, gamme de prix), ils constatent que le phénomène est lié, entre autres, aux conditions de promotion et de commercialisation initiale, ainsi qu'à la suite de l'histoire de la copropriété (Ballain, Jacquier, 1983 ; Ballain, Jacquier, 1984 ; Ballain, n.d. ; Boumaza, 1987 ; Ballain, Jacquier, 1989).

⁵ Pour un état de la recherche plus étayé, consulter le premier chapitre de la thèse de Sylvaine Le Garrec (Le Garrec, 2010).

⁶ GETUR : Groupe d'Etude et de Recherche sur le Travail et l'Urbain. Groupe de chercheurs grenoblois comprenant notamment : R. Ballain, C. Jacquier, A. Jeantet

⁷ Pour la pertinence et nécessité de distinguer recherches positivistes et interprétativistes, voir (Haverland, Yanow, 2012).

Plusieurs recherches en sociologie de l'action collective viennent ensuite souligner l'importance de l'organisation de la copropriété pour comprendre l'état de son bâti. Ainsi, les difficultés de l'habitat (bâtiment en mauvais état, charges élevées, paupérisation des occupants) sont-elles souvent corrélées à un mauvais état de l'organisation : gestion défaillante, conflits entre propriétaire, incapacité du collectif à prendre des décisions et/ou à les mettre en œuvre. Plus encore, ces recherches soulignent le caractère essentiel de l'organisation dans les cas de retour à la normale : une gestion efficace, où syndic et conseil syndical sont bien coordonnés, doublée d'un syndicat où les décisions sont adoptées serait une des conditions nécessaires à ce qu'une copropriété puisse, de manière autonome, enrayer le phénomène de dégradation de l'habitat (Bourdin, Saint-Raymond, Lutrand, 1991 ; Golovtchenko 1998 ; Lefeuvre, 1999).

Parallèlement, d'autres recherches interprétativistes, tournées cette fois-ci vers les habitants de ces copropriétés, soulignent le rôle éminemment complexe que jouent les copropriétés dites dégradées vis-à-vis de leurs habitants : elles sont à la fois un lieu d'accueil (notamment pour les personnes arrivant dans l'agglomération, particulièrement pour les personnes immigrées) et d'ancrage ; un stigmat (lié à l'image de la copropriété, à la honte d'y habiter) et une ressource symbolique (pour ceux qui y sont ancrés) ; un lieu-repoussoir comme un nœud dans la constitution de réseaux familiaux, amicaux et ethniques ; si elles offrent des conditions de logement non conformes aux normes de confort, voire de sécurité, elles permettent l'expression de certaines stratégies résidentielles (Foret, 1987 ; Berat & Pougnet-Place, 1995 ; Lelévrier, 2000).

Enfin, les chercheurs se sont intéressés à l'action publique sur les copropriétés. Certains ont souligné le risque de déstabilisation de l'organisation que comportent certaines formes d'intervention, déstabilisation préjudiciable au bon fonctionnement de la copropriété après la fin de l'intervention publique (Lefeuvre, 1999, Le Garrec, 2010). D'autres ont montré l'influence des cadres cognitifs (Muller, 2005) des acteurs publics sur les actions publiques menées ; ainsi, parfois, la méconnaissance du fonctionnement de la copropriété a pu amener à adopter des actions qui se sont révélées inadaptées (Beck, 2005 ; Le Garrec, 2010).

B. Un objet de politiques publiques mal défini

Du côté des pouvoirs publics, en effet, des actions dédiées aux copropriétés « en difficulté » ou « dégradées » se sont mises en place. La question de la dégradation des copropriétés a émergé dans les années 90 à l'échelle nationale (Beck, 2005). Les interventions existantes peuvent être de type judiciaire, visant au redressement des comptes du syndicat (mise sous administration judiciaire, déclaration de l'état de carence), ou urbaines et curatives, incitant à la réhabilitation du bâti et à la maîtrise des charges (OPAH-CD⁸, Plan de Sauvegarde). Plusieurs dispositifs de financements (aides de l'ANAH, FSL⁹, avance des subventions, etc.) viennent compléter ces dispositifs.

Cependant, ce développement de politiques publiques ne s'est pas accompagné d'une définition légale précise des copropriétés ciblées. Si la loi mentionne des copropriétés « en difficulté » et « dégradées », seule les premières sont définies : il s'agit : de copropriétés pour lesquelles « l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou [dans lesquelles] le syndicat est

⁸ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur les Copropriétés Dégradées.

⁹ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ; FSL : Fonds Solidarité Logement

dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble »¹⁰ ; ces copropriétés, qui sont donc touchées par des problèmes d'impayés, peuvent faire l'objet de mesures judiciaires visant à corriger cette lacune financière ; elles ne sont pas concernées par les dispositifs urbains. Les « copropriétés dégradées » sont, quant à elles, visées par des dispositifs relevant des services publics de l'habitat : l'OPAH-CD et le Plan de Sauvegarde. Mais elles n'ont pas de définition légale. Les acteurs rencontrés¹¹ ne mobilisent d'ailleurs pas une même définition de ces copropriétés.

De même, il n'existe pas non plus de données statistique à l'échelle nationale qui permette de suivre les copropriétés, encore moins les copropriétés fragiles ou en difficulté. Deux banques de données nationales renseignent partiellement sur celles-ci. L'Enquête Nationale Logement, réalisée par l'INSEE permet d'avoir des données globales sur le nombre de logements en copropriété, leurs caractéristiques physiques, leurs conditions de confort et les caractéristiques socio-économiques de leurs habitants ; basée sur un échantillon de ménages (de l'ordre de 40 000), elle n'est pas toutefois pas territorialisée et ne comporte que trop peu d'informations sur la copropriété elle-même (existence d'un conseil syndical, montant des charges, existence d'impayés, etc.). Les copropriétés ne peuvent y être identifiées une à une. L'enquête Filocom (fichier les logements par commune) possède une échelle plus fine : celle de la section cadastrale. Celle-ci ne coïncide cependant pas nécessairement avec les frontières de la copropriété ; de plus, les informations recueillis ne coïncident que très partiellement avec les facteurs généralement mobilisés pour décrire les copropriétés dégradées. Comme le résume D. Braye, président de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : « *La copropriété fragile ou en difficulté n'a donc pas d'existence statistique. Elle n'est connue que par son intégration dans les dispositifs d'actions publiques* » (Braye, 2012). Dispositifs qui sous-estimeraient grandement le nombre de copropriétés en difficulté¹².

III. Conflits et enjeux autour de la qualification des copropriétés modestes

A. Des politiques locales variables

L'absence d'une définition univoque et de données de cadrage à l'échelle nationale laisse une marge de manœuvre aux collectivités locales dans la mise en place d'une politique de suivi et de soutien des copropriétés qu'elles considèrent comme étant « dégradées », « fragilisées » ou « en difficulté » (pour reprendre les termes les plus fréquemment employés). Certaines collectivités ont ainsi mis en place des outils de suivi des copropriétés sur leur territoire ; mais les méthodes de collecte et les indicateurs retenus vont varier.

Ainsi, une ville de l'agglomération grenobloise, qui effectue un suivi très poussé de ses copropriétés, a-t-elle identifié 35 copropriétés « fragilisées » qu'elle suit depuis 1994. Les fiches de

¹⁰ Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, introduit en 1994.

¹¹ Trois responsables de services municipaux de l'habitat, une chargée de mission dans une association missionnée pour les études et le suivi d'action sur les copropriétés, un juriste de l'association CLCV, une chargée de mission à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) spécialisée sur les copropriétés dégradées, deux responsables de maisons de quartier.

¹² 60 000 logements au plus sont concernés par des actions publiques, alors que l'ENL estime que plusieurs centaines de milliers de logements sont en mauvais état et/ou situés dans des copropriétés avec de forts dysfonctionnements.

suivi, qui se sont étoffées au fil des années, comportaient initialement des informations sur la situation urbaine, les caractéristiques socio-économiques des occupants, le taux de propriétaires occupants et l'état du bâti ; s'y sont rajoutées des informations sur les ventes (nombre, prix de vente), les travaux à prévoir (une trentaine d'aspects sont renseignés, sur les parties communes et sur les logements), la fréquence des assemblées générales, le conseil syndical et les échanges ayant eu lieu avec la mairie. Ces fiches, détaillées, demandant une visite technique sur place avec visite d'une partie des logements, ne comportent aucune mention ni du montant des charges ni du montant des impayés éventuels... Indicateurs, qui, selon la littérature sur le sujet, sont pourtant cruciaux (Ballain, Jacquier, 1984 ; Lefeuvre, 1999 ; Le Garrec, 2010 ; ARC, 2013). Après étude des documents opérationnels, il s'avère que, sur cette commune, les copropriétés n'ont pratiquement aucun problème d'impayés. La majorité de ces copropriétés ont bénéficié d'OPAH, voire de Plan de Sauvegarde, avec de fortes subventions des travaux, bien que seules deux ou trois de ces copropriétés soient définies comme « dégradées » (les autres sont désignées par le terme « fragilisées »).

D'autres collectivités vont retenir des approches très différentes. Dans l'agglomération lyonnaise, les projets visant les copropriétés sont plutôt pensés en termes de quartiers : OPAH et Plan de Sauvegarde sont définis à l'échelle de plusieurs copropriétés, là où les opérations grenobloises ciblent systématiquement une seule copropriété. Les copropriétés ne sont pas étudiées à l'échelle de l'agglomération ; les copropriétés « en difficulté » sont repérées une à une, au gré des remontées des acteurs de terrain, et désignées au Grand Lyon par les communes¹³. A Marseille, les politiques publiques et les acteurs associatifs sont davantage tournés vers la problématique des « marchands de sommeil » ; le repérage des copropriétés se fait en particulier à travers ce prisme.

B. Conflits de définition

La définition d'une copropriété « dégradée » n'est pas arrêtée ; or cette définition est stratégique : c'est elle qui conditionne l'entrée dans les dispositifs publics visant l'amélioration de l'habitat. L'enjeu est de taille pour les acteurs des copropriétés visées, que ceux-ci soient favorables ou défavorables à l'intervention des pouvoirs publics. Pour certaines copropriétés, le qualificatif de « dégradé » est difficilement contestable : elles cumulent un bâti en très mauvais état, ne répondant pas aux normes de salubrité et de sécurité, des charges anormalement élevées (ce malgré une qualité de service médiocre), de lourds impayés de charges et un blocage des organes de décision. Les acteurs vont alors orienter leur argumentation sur la pertinence de l'action publique mise en place : est-elle adaptée à résoudre les difficultés de la copropriété ?¹⁴

¹³ Ce choix est justifié par le « constat qu'une copropriété lorsqu'elle rencontre des difficultés, est en général repérée à un moment donné par un acteur de terrain (élus, acteurs sociaux, équipes locales des contrats de villes) ». Source : Observatoire de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes, *Etat des réflexions sur les copropriétés fragiles en région Rhône-Alpes*, synthèse de l'étude réalisée en 2004, 9 pages, novembre 2005.

¹⁴ Une excellente illustration en est la copropriété du petit Bard à Montpellier, où un groupe d'habitants accuse les actions publiques menées d'avoir empiré la situation de la copropriété (*Fondation Abbé Pierre, 2013*) ; ou encore la copropriété des Bosquets à Clichy-Montfermeil, sur laquelle une chercheuse, S. Le Garrec, montre que si le caractère dégradé de la copropriété est évident, la pertinence des actions publiques menées l'est beaucoup moins (Le Garrec, 2010). Ces deux copropriétés, par ailleurs très médiatisées, possèdent sans conteste toutes les caractéristiques des copropriétés dites dégradées.

Mais, dans la majorité des cas, les copropriétés sont dans un état intermédiaire, ne cumulent pas toutes les caractéristiques de dégradation. La qualification de l'état de la copropriété va alors être un enjeu crucial, tant symbolique que pratique, pour les acteurs. Deux cas de copropriétés construites dans les années soixante en région Rhône-Alpes l'illustrent parfaitement.

La première copropriété est située dans une ville modeste de l'agglomération grenobloise ; elle comporte près de 350 logements, répartis sur une vingtaine de montées dans une dizaine d'immeubles de quatre étages. Construite dans les années soixante, elle a fait l'objet dans les années quatre-vingt d'une réhabilitation précoce, financée par l'ANAH en échange du conventionnement de ses logements – logements qui, à l'heure actuelle, sont encore majoritairement conventionnés¹⁵. Cette copropriété a la particularité d'être pratiquement une mono-propriété, un propriétaire unique, constitué en SARL, possédant les trois-quarts des logements. Le reste des logements se répartit entre un autre propriétaire bailleur privé (qui possède une montée), un office HLM (idem) et une dizaine de propriétaires particuliers, bailleurs pour la plupart. La copropriété est habitée par des populations très modestes, avec un bâti en mauvais état sans toutefois être insalubre, peu entretenu et une mauvaise réputation. Les acteurs publics et associatifs rencontrés¹⁶ s'accordent sur la nécessité d'une intervention publique. Tous présentent les deux grands copropriétaires bailleurs comme étant uniquement intéressés par les gains financiers, peu soucieux du confort des locataires et réticents à engager des travaux. Ces propriétaires seraient la source du « problème » de la copropriété. La situation est toutefois ambiguë : les logements du propriétaire majoritaire bénéficient, malgré leur mauvais état, de conventionnements de la Caisse des Allocations Familiales (CAF) ; la copropriété n'a aucun problème de gestion : elle possède un conseil syndical et syndic, a des assemblées générales régulières, des charges réduites (pour les propriétaires) et n'a pas de problème d'impayés de charges. Les difficultés se concentrent sur l'état du bâti, or c'est aussi ce qui permet aux locataires de bénéficier de faibles loyers¹⁷. Conséquence de cette situation, les outils d'action publique n'ont pas cours sur cette copropriété : les deux grands propriétaires étant majoritaires, les actions publiques de requalification (OPAH, Plan de Sauvegarde), qui nécessitent un accord de la majorité des copropriétaires, ne peuvent aboutir ; la copropriété n'ayant pas d'impayés de charges, les actions judiciaires ne peuvent y être appliquées ; les propriétaires respectant a minima le cadre légal (les logements ne sont pas insalubres, les bâtiments ne font pas l'objet d'arrêt de péril, etc.), une action répressive (procédure d'insalubrité, réalisation de travaux d'office) est impossible. La copropriété n'est donc pas, du point de vue des procédures d'action publique existantes, « en difficulté » ou « dégradée ». Si les acteurs publics et associatifs emploient couramment ce terme, à l'écrit comme à l'oral, pour la désigner, le propriétaire principal le rejette. Interviewé dans le journal local, il se

¹⁵ Ce conventionnement a deux conséquences : un, les loyers ne dépassent pas un certain montant ; deux, la location de ces logements ouvre le droit aux APL (Aides Personnalisées au Logement). En pratique, les loyers sont réglés sur le montant des aides (par exemple, 400 euros pour un quatre pièces de 55 m²). Celles-ci sont directement versées au propriétaire bailleur, ce qui lui garantit le paiement d'une bonne partie du loyer.

¹⁶ Sur cette copropriété, j'ai réalisé cinq entretiens avec : la responsable du service habitat de la mairie ; une professionnelle associative ayant travaillé sur la mobilisation habitante pendant plusieurs années sur le quartier ; une professionnelle chargée d'un accompagnement individuel des projets des familles sur le quartier, travaillant sur le quartier depuis 15 ans ; une ancienne locataire (du bailleur principal) ; un habitant arrivé récemment (locataire du bailleur principal) ; auxquels s'ajoutent des discussions informelles avec deux habitants (12 et 30 ans d'ancienneté) ainsi qu'un film tourné par le CCAS, où des habitants, d'anciens habitants et des commerçants racontent comment ils perçoivent la copropriété.

¹⁷ Selon plusieurs habitants et professionnels associatifs, une fois les APL déduits, les loyers du propriétaire principal seraient, à nombre de pièces égales, plus faibles ceux des logements sociaux de la commune...

revendique comme étant « un bailleur social » comme les autres et accuse la ville, propriétaire d'une montée de l'immeuble par le biais de son office HLM, de ne pas « faire mieux » que lui¹⁸. Cette copropriété questionne ainsi particulièrement la définition d'une copropriété « dégradée », mais aussi la légitimité de l'action publique : la mairie peut-elle s'immiscer dans un logement privé qui n'est pas insalubre ? Que privilégier dans la lutte contre le mal-logement : l'accès au logement ou la qualité du logement ?.

La deuxième copropriété, située dans la banlieue lyonnaise, comporte près de 700 logements, répartis sur six barres et une tour de douze étages¹⁹. On y trouve à la fois des locataires et des propriétaires occupants. Les propriétaires bailleurs seraient essentiellement de petits propriétaires, souvent eux-mêmes occupants ou anciens occupants de la propriété. Sa population est dans l'ensemble modeste, avec un grand nombre de ménages immigrés ou issus de l'immigration, de faibles revenus, un fort taux de chômage. De même que la précédente, cette copropriété est au cœur de l'attention des acteurs publics, mairie en tête, depuis une vingtaine d'années, qu'ils présentent cette comme « très dégradée ». Elle fait d'ailleurs l'objet d'un Plan de Sauvegarde, dans le cadre duquel est prévu la démolition d'une partie des bâtiments ainsi que le rachat de certains logements par un office HLM. Cette définition est toutefois contestée par certains de ses habitants ainsi que par le syndic : s'ils reconnaissent que les espaces communs des bâtiments sont en mauvais état, ils soulignent l'étendue et la qualité des espaces verts, régulièrement entretenus ; le syndic, associatif, qui a repris la gestion de la copropriété depuis quelques années, est parvenu à limiter les impayés et travaille sur la maîtrise des charges ; de plus, les bâtiments démolis ne seraient pas ceux étant dans le plus mauvais état (les logements étant, comme dans toute copropriété, dans un état très variable) : pourquoi imposer à des propriétaires privés la vente forcée de leurs logements, à des prix inférieurs au marché²⁰, si ce ne sont pas les bâtiments les plus dégradés qui sont détruits ? Une fois encore, la question de la définition du caractère « en difficulté » de la copropriété semble problématique, avec à la clé la légitimité de l'action publique (préemption, expropriation, démolition).

Conclusion

La copropriété, objet banal de nos villes, mais objet complexe et peu étudié, invite, par son double statut de lieu et d'organisation, à articuler les figures de l'habitant et du propriétaire, du voisin et de l'associé, du privé et du collectif. La dégradation de certaines de ces copropriétés met en lumière l'imbrication de ces différentes figures et la complexité engendrée par l'entrecroisement de ces

¹⁸ De fait, dans plusieurs de mes entretiens, les logements publics (au sein de la copropriété ou dans le quartier d'habitat social attenant) sont décrits comme étant tout aussi dégradés que ceux des bailleurs privés.

¹⁹ Sur cette copropriété, l'essentiel de mes connaissances proviennent d'un habitant, propriétaire pendant 12 ans au sein de la copropriété, bénévole au sein d'une association, venu habiter la copropriété pour habiter avec (et soutenir) des personnes pauvres. Nous avons réalisé un long entretien, une visite commentée du quartier et il m'a également confié ses réflexions annuelles sur la copropriété (réflexions qui viennent faire un bilan de ses écrits réguliers sur ce qu'il vit au sein de la copropriété). J'ai également réalisé un entretien avec le syndic de la copropriété.

²⁰ S. Le Garrec a montré, dans le cas de Clichy-Montfermeil, que les logements étaient rachetés par la puissance publique à un prix inférieur à ce qui se pratiquait entre propriétaire privé ; rachat qui pouvait handicaper les stratégies résidentielles et le budget des ménages propriétaires, contraint de revendre leur logement à un prix plus bas que prévu (Le Garrec 2010) ; il semblerait que le cas se reproduise ici.

multiples dimensions. L'action publique sur ces copropriétés qui s'est développée au cours des trente dernières années ne s'étant accompagnée ni d'une définition ni d'un suivi statistique à l'échelle nationale, a laissé les acteurs locaux développer différents cadres cognitifs selon les problématiques territoriales et une marge de manœuvre dans la définition de l'objet et des objectifs de leur action.

Bibliographie

*Les références mentionnées avec un *astérisque correspondent à des ouvrages, colloques ou articles non académiques.*

- *ARC (Association des Responsables de Copropriétés), 2012, *Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté : Comment prévenir, agir et guérir*, Vuibert, 150p.
- Ballain R., Jacquier C., 1983, *La réhabilitation du parc collectif privé. Une opération expérimentale dans l'agglomération grenobloise*, septembre 1983.
- Ballain R., Jacquier C., 1984, *Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés*, CERAT.
- Ballain R., Jacquier C. et alii, 1989, *L'habitat collectif privé des trente glorieuses : la gestion des patrimoines urbains*, Grenoble, 182 p.
- Ballain R., non daté, *La copropriété « le beau site » à Seyssinet-Pariset*, Monographie, rapport, GETUR, date estimée : 1986 ou 1987, 68p.
- Beck M., 2005, *Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique. Aux origines de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat*, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, 75 p.
- Berat B., Pougnet-Place F., 1995, *Gestion de l'espace et intégration : Les regroupements résidentiels des immigrés dans des copropriétés dégradées*, Paris, ACADIE - Etude pour la Direction de la Population et des Migrations, Ministère des Affaires Sociales, de la Santé et de la Ville., 133 p.
- Boumaza N.(dir.), 1987, *Un espace à haut risque : les tritons- hérons à Pont-De-Claix. L'immigration au croisement des risques : industriels, municipaux, sociaux*, Grenoble, IGA, 70p.
- Bourdin A., Saint-Raymond O., Lutrand M.-C., 1991, *Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, Toulouse, ERMOPRES, Rapport pour l'ANAH, avril 1991, 84 p.
- Brisepierre G., 2011, *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de doctorat en sociologie sous la direction de D. Desjeux, Université Paris Descartes, Paris, 847 p.
- *Braye D., 2012, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés dégradées*, Paris, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), 163 p.
- *Fondation Abbé Pierre, 2013, *Ecoutez-nous ! Vous passez ? Nous, on vit ici. Les habitants, acteurs légitimes du redressement des copropriétés en difficulté*, colloque, 19 juin 2013, Paris
- Foret C., 1987, *Trajectoires de l'exclusion. Recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée*, Paris, Délégation à la recherche et à l'innovation, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, 151p.
- Golovtchenko N., 1998, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Thèse de doctorat sous la direction d'A. Bourdin, université de Toulouse-II, 464 p.

- Haverland M., Yanow D., 2012, « A Hitchhiker's Guide to the Public Administration Research Universe: Surviving Conversations on Methodologies and Methods », *Public Administration Review*, Vol. 72, n° 3, pp. 401–408
- Lefeuvre M.P., 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube, 183p.
- Lefeuvre M-P., 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114, p. 73-92.
- Lefeuvre M. P., 2010, « Structuration d'un champ d'action publique: l'intervention publique sur les copropriétés dégradées ». *Sociologie du travail*, 52(1), p.87-103.
- Le Garrec, S., 2010, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F.Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.
- Lelévrier C., 2000, *Regroupements d'immigrés. Des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en Urbanisme, sous la direction d'Y. Grafmeyer, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Créteil, 424 p.
- Lepoutre D., 2010, « Histoire d'un immeuble haussmannien : Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », *Revue française de sociologie*, Vol. 51, p. 321-358.
- Muller P., 2005, Esquisse d'une théorie du changement dans l'action publique : Structures, acteurs et cadres cognitifs, *Revue française de science politique*, 2005/1 Vol. 55, p. 155-187.
- Subrémon H., 2009, *Habiter avec l'énergie. Pour une anthropologie sensible de la consommation d'énergie*, thèse de doctorat de sociologie, université Paris-Ouest Nanterre La Défense